



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 37/2021
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: approvazione dello schema di contratto concernente la costituzione di diritti reali e personali a favore della Società degli Alpinisti Tridentini (S.A.T.) in relazione ai rifugi Tuckett e Sella, sul C.C. Ragoli II, nonché delle planimetrie di servitù e di concessione in uso di aree, in esecuzione della deliberazione dell'Assemblea Generale n. 4/2018.

Il giorno **11.03.2021** alle ore **20.30**, nella sede della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, si è riunito il Comitato Amministrativo.

Sono **presenti** i signori:

- **Cerana Luca, Presidente;**
- **Bertolini Onorio;**
- **Pretti Daniela;**
- **Bolza Daniele (in videoconferenza)**
- **Giovanella Alberto;**
- **Simoni Cristian.**

Risultano **assenti** i signori: -----

Partecipa alla riunione il Segretario dott. Giuseppe Stefani.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, invita il Comitato Amministrativo a deliberare in merito all'oggetto.

OGGETTO: approvazione dello schema di contratto concernente la costituzione di diritti reali e personali a favore della Società degli Alpinisti Tridentini (S.A.T.) in relazione ai rifugi Tuckett e Sella, sul C.C. Ragoli II, nonché delle planimetrie di servitù e di concessione in uso di aree, in esecuzione della deliberazione dell'Assemblea Generale n. 4/2018.

L'Assemblea Generale, con la deliberazione n. 4/2018, ha deciso di costituire alcuni diritti reali e personali a favore dei Rifugi Tuckett e Sella, di proprietà della Società degli Alpinisti Tridentini (S.A.T.), richiedendo per la loro costituzione i corrispettivi ivi indicati, determinati sulla base di una perizia di stima del geom. Giacomo Scalfi (prot. 140/2018).

Successivamente il Comitato Amministrativo, con la deliberazione n. 37/2018, ha rettificato detto provvedimento assembleare modificando da "affitto" a "concessione in uso" la natura dei diritti personali stabiliti dall'Assemblea Generale.

La costituzione dei diritti reali e personali in parola non è ancora stata formalizzata in quanto le procedure catastali e tavolari necessarie per la corretta individuazione degli immobili in parola è stata particolarmente complessa. Peraltro, la S.A.T. ha correttamente pagato alla Comunità delle Regole quanto dovuto a titolo di corrispettivo di tali diritti per il periodo a partire dall'1 gennaio 2018.

Nel frattempo, a seguito dell'accatastamento degli immobili oggetto dei diritti di superficie stabiliti dall'Assemblea Generale nonché della modifica d'ufficio di alcuni confini catastali da parte del Servizio Catasto della P.A.T., sono mutati i numeri di alcune delle particelle fondiari ed edificiali oggetto della deliberazione assembleare n. 4/2018, pur restando invariata la sostanza dei diritti come definiti dall'Assemblea Generale.

Nel dicembre scorso la S.A.T. ha inviato lo schema di contratto per la costituzione dei diritti in parola, predisposto dalla dott.ssa Francesca Prezioso, notaio con studio a Trento incaricato dalla S.A.T. (prot. 3273/2020). Detto schema contrattuale è allegato sub A al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale.

Specificamente, i diritti reali e personali oggetto di costituzione con tale contratto sono i seguenti:

a) diritto di superficie per il mantenimento della stazione di valle della teleferica a servizio dei rifugi Tuckett e Sella sulla p.ed. 237 C.C. Ragoli II, di 50 m². La costituzione di tale diritto comporta la cessione della proprietà superficaria della neo p.ed. 244 C.C. Ragoli II, di pari superficie, creata con il tipo di frazionamento n. 174/2020.

Sulla base degli importi indicati nella perizia di stima sopra citata, il corrispettivo di tale diritto reale attualmente pagato dalla S.A.T. è un canone annuo di 123,71 €;

b) diritto di superficie per il mantenimento della bussola di ingresso del Rifugio Tuckett sulla p.ed. 238 C.C. Ragoli II, di 8 m². La costituzione di tale diritto comporta la cessione della proprietà superficaria della neo p.ed. 245 C.C. Ragoli II, di pari superficie, creata con il medesimo tipo di frazionamento sopra citato.

Sulla base degli importi indicati nella perizia di stima sopra citata, il corrispettivo di tale diritto reale attualmente pagato dalla S.A.T. è un canone annuo di 36,02 €;

c) diritto di superficie per il mantenimento di alcuni locali seminterrati a servizio del Rifugio Tuckett sulla p.ed. 239 C.C. Ragoli II, di 49 m². La costituzione di tale diritto comporta la cessione della proprietà superficaria della neo p.ed. 246 C.C. Ragoli II, di pari superficie, creata con il medesimo tipo di frazionamento sopra citato.

Sulla base degli importi indicati nella perizia di stima sopra citata, il corrispettivo di tale diritto reale attualmente pagato dalla S.A.T. è un canone annuo di 214,65 €;

d) diritto di superficie per il mantenimento della stazione di monte della teleferica sulla p.ed. 240 C.C. Ragoli II, di 106 m². La costituzione di tale diritto comporta la cessione della proprietà superficaria della neo p.ed. 247 C.C. Ragoli II, di pari superficie, creata con il medesimo tipo di frazionamento sopra citato.

Sulla base degli importi indicati nella perizia di stima sopra citata, il corrispettivo di tale diritto reale attualmente pagato dalla S.A.T. è un canone annuo di 262,26 €;

- e) servitù di via funicolare a carico delle p.f. 34/1, 27/1 e 31/1 C.C. Ragoli II ed a favore della neo p.ed. 247 C.C. Ragoli II (stazione di monte della teleferica), su un'area complessiva di 8.372 m² (ossia per uno sviluppo lineare complessivo di 2.392 m e per una larghezza di 3,5 m), come specificamente individuata nella planimetria allegata sub B al presente provvedimento, quale parte integrante e sostanziale, che sostituisce l'analogia allegata alla deliberazione assembleare n. 4/2018.

Sulla base degli importi indicati nella perizia di stima sopra citata, il corrispettivo di tale diritto reale attualmente pagato dalla S.A.T. è un canone annuo di 1.273,40 €;

- f) servitù di acquedotto a carico della p.f. 31/1 C.C. Ragoli II ed a favore delle p.ed. 17 e 18 C.C. Ragoli II (rifugi) per una superficie complessiva di 842,47 m², come specificamente individuata nella planimetria allegata sub C al presente provvedimento, quale parte integrante e sostanziale, che sostituisce l'analogia allegata alla deliberazione assembleare n. 4/2018.

Sulla base degli importi indicati nella perizia di stima sopra citata, il corrispettivo di tale diritto reale attualmente pagato dalla S.A.T. è un canone annuo di 529,65 €;

- g) servitù di posa di tubazioni di collegamento idrico, gas ed elettrico a carico della p.f. 31/1 C.C. Ragoli II ed a favore delle p.ed. 17 e 18 C.C. Ragoli II (rifugi) per una superficie complessiva di 86 m², come specificamente individuata nella medesima planimetria allegata sub C.

Sulla base degli importi indicati nella perizia di stima sopra citata, il corrispettivo di tale diritto reale attualmente pagato dalla S.A.T. è un canone annuo di 54,07 €;

- h) servitù di posa dell'impianto di messa a terra a carico della p.f. 31/1 C.C. Ragoli II ed a favore delle p.ed. 17 e 18 C.C. Ragoli II (rifugi) per una superficie complessiva di 179 m², come specificamente individuata nella medesima planimetria allegata sub C.

Sulla base degli importi indicati nella perizia di stima sopra citata, il corrispettivo di tale diritto reale attualmente pagato dalla S.A.T. è un canone annuo di 27,23 €;

- i) servitù perpetua di costruzione a distanza dal confine inferiore a quella legale a carico a carico della p.f. 31/1 C.C. Ragoli II ed a favore della p.ed. 17 C.C. Ragoli II (Rifugio Tuckett) sull'area specificamente individuata nella medesima planimetria allegata sub C, al fine di consentire il mantenimento del volume di circa 93 m³ costruito dalla S.A.T. su sua proprietà alcuni anni fa al di sotto della terrazza esterna del Rifugio Tuckett.

Sulla base degli importi indicati nella perizia di stima sopra citata, il corrispettivo di tale diritto reale è stabilito in 1.653,59 € (una tantum), già interamente pagato dalla S.A.T. nel 2018;

- j) concessione in uso di 1.506,75 m² della p.f. 31/1 C.C. Ragoli II, nei pressi dei due rifugi, per varie finalità (area di transito, piazzola di atterraggio dell'elicottero, posizionamento di tavolini, posizionamento di una tettoia in legno, pascolo di animali, stenditoio, marciapiedi, fontana, etc.), superficie specificamente individuata nella planimetria allegata sub D al presente provvedimento, quale parte integrante e sostanziale, che sostituisce l'analogia allegata alla deliberazione assembleare n. 4/2018.

Sulla base degli importi indicati nella perizia di stima sopra citata, il corrispettivo di tali concessioni in uso attualmente pagato dalla S.A.T. è un canone annuo di 1.330,60 €.

Fatta eccezione per la servitù perpetua sopra indicata alla lett. i), tutti gli altri diritti reali e personali avranno efficacia sino al 30 novembre 2032 (termine finale del diritto di superficie relativo al locale per il trattamento delle acque nere dei due rifugi oggetto del contratto stipulato tra le parti il 16 gennaio 2003).

Infine, con la deliberazione n. 4/2018 sopra citata l'Assemblea Generale ha quantificato la quota annua a carico della S.A.T. di compartecipazione alla spesa di manutenzione del tratto di strada forestale, di proprietà della Comunità delle Regole, compreso tra il parcheggio di Vallesinella e la stazione di valle della teleferica a servizio dei rifugi: detta quota di spesa è attualmente pari a 383,84 €.

I corrispettivi sopra indicati nonché la quota annua di compartecipazione alla spesa di manutenzione del tratto di strada forestale, di cui sopra, devono essere pagati dalla S.A.T. entro l'1 gennaio di ogni anno e sono soggetti a rivalutazione a cadenza annuale applicando il 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT (solo in caso di variazione positiva).

Con la medesima deliberazione sopra citata l'Assemblea Generale ha sospeso, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, il diritto di uso civico sulle aree oggetto dei quattro diritti di superficie e della

concessione in uso, richiedendo l'autorizzazione a tal fine al Servizio Autonomie Locali della P.A.T., in quanto la durata di tali diritti è stata stabilita per un periodo maggiore di nove anni. Invece, le cinque servitù sopra descritte non limitano l'esercizio dei diritti di uso civico. Conseguentemente, il Servizio Autonomie Locali della P.A.T., con determinazione n. 170 del 26 aprile 2018, ha autorizzato detta sospensione del diritto di uso civico.

Essendo state perfezionate le pratiche catastali e tavolari necessarie, può essere stipulato il contratto tra la Comunità delle Regole e la S.A.T., in esecuzione della deliberazione assembleare n. 4/2018, sulla base dello schema sopra richiamato (prot. 3273/2020), allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, specificando che tutte le spese di contratto saranno a carico della S.A.T..

IL COMITATO AMMINISTRATIVO

- udita la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- vista la L.P. 12/1960 "Ordinamento delle Regole di Spinale e Manez";
- vista la L. 168/2017 "Norme in materia di domini collettivi", preso atto che, ai sensi dell'art. 1, c. 2, "gli enti esponenziali delle collettività titolari dei diritti di uso civico e della proprietà collettiva hanno personalità giuridica di diritto privato ed autonomia statutaria" e vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 7/2019 adottata a tal riguardo;
- visto lo Statuto della Comunità delle Regole approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 19462/III/B del 5 ottobre 1964;
- visto il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole approvato con deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002;
- vista la deliberazione del Comitato Amministrativo n. 323/2020 "Esame ed approvazione in via d'urgenza del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2021" ratificata dall'Assemblea Generale con deliberazione n. 06/2021;
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di stipulare il contratto in questione già nei prossimi giorni;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico – amministrativa, espresso dal Segretario, e alla regolarità contabile, espresso dalla Responsabile dell'Ufficio Ragioneria, ai sensi dell'art. 185 della L.R. 2/2018;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

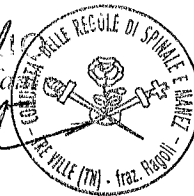
1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa ed in esecuzione della deliberazione dell'Assemblea Generale n. 4/2018, lo schema del contratto concernente la costituzione dei diritti reali e personali specificamente descritti in premessa a favore della Società degli Alpinisti Tridentini (S.A.T.) in relazione ai Rifugi Tuckett e Sella sul C.C. Ragoli II nonché le planimetrie di servitù e di concessione in uso di aree, documenti rispettivamente allegati sub A, B, C e D al presente provvedimento quale parti integranti e sostanziali, specificando che, fatta eccezione per la servitù perpetua sopra indicata alla lett. i), tutti gli altri diritti reali e personali avranno efficacia sino al 30 novembre 2032;
2. di evidenziare che i corrispettivi per tali diritti reali e personali sono stati pagati correttamente dalla S.A.T. per il periodo a partire dall'1 gennaio 2018 (incluso il corrispettivo una tantum di cui sopra) e che gli stessi, rivalutati a cadenza annuale applicando il 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT (solo in caso di variazione positiva), sono attualmente quelli riepilogati in premessa;
3. di prendere atto che, a seguito della deliberazione assembleare n. 4/2018, il Servizio Autonomie Locali della P.A.T., con determinazione n. 170 del 26 aprile 2018, ha autorizzato la sospensione del diritto di uso civico sulle aree oggetto dei diritti di superficie e delle concessioni in uso, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005;

4. di evidenziare che la quota annua a carico della S.A.T. di compartecipazione alla spesa di manutenzione del tratto di strada forestale compreso tra il parcheggio di Vallesinella e la stazione di valle della teleferica, quantificata dall'Assemblea Generale con la deliberazione n. 4/2018, è stata pagata regolarmente dalla S.A.T. per il periodo a partire dall'1 gennaio 2018 e che la stessa, rivalutata a cadenza annuale applicando il 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT (solo in caso di variazione positiva), è attualmente pari a 383,84 €;
5. di autorizzare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, a sottoscrivere il contratto in questione sulla base dello schema sopra approvato, permettendo le modifiche marginali di detto schema ritenute necessarie e che non mutino la sostanza dei rapporti contrattuali ed evidenziando che tutte le spese derivanti dalla sottoscrizione di detto contratto, da stipulare davanti ad un notaio, saranno a totale carico della S.A.T.;
6. di incaricare gli uffici della Comunità delle Regole, secondo le rispettive competenze, degli atti esecutivi del presente provvedimento e di quanto altro necessario per il buon esito della pratica e, in particolare, l'Ufficio Ragioneria dell'accertamento delle entrate derivanti dal contratto in parola;
7. di dichiarare, all'unanimità e con voti espressi in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di stipulare il contratto in questione già nei prossimi giorni;
8. di evidenziare che avverso il presente provvedimento è possibile presentare opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, c. 5, della L.R. 2/2018.

ALLEGATO A

alla delib. n° 37/2021 del 11.03.2021
del Comitato Amministrativo

IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Siffredi



p.ed.237, 238, 239 e 240 in C.C. Ragoli II le particelle edificiali in proprietà superficiliaria 244 (duecentoquarantatiro), 245 (duecentoquarantacinque), 246 (duecentoquarantasei) e 247 (duecentoquarantasette);

tutto ciò premesso,
e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, tra i sottoscritti si conviene e stipula quanto segue:

ARTICOLO 1- OGGETTO

Parte Prima

Cessione proprietà superficiliaria

La **COMUNITA' DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ** vende alla **SOCIETA' DEGLI ALPINISTI TRIDENTINI - S.A.T.**, che accetta ed acquista, ai sensi dell'articolo 952 secondo comma codice civile, la proprietà superficiliaria fino al giorno degli immobili urbani siti in Comune di Tre Ville, identificati tavolarmente in **Comune Catastale di Ragoli II - Distretto di Tione, Partita Tavolare 2/II (due/II), particelle edificiali 244 (duecentoquarantatiro), 245 (duecentoquarantacinque), 246 (duecentoquarantasei) e 247 (duecentoquarantasette)**, insistenti sulle rispettive particelle edificiali 237, 238, 239 e 240 che rimangono di proprietà della **COMUNITA' DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ**, costituite rispettivamente dalla stazione a valle della teleferica (p.ed.244), da alcune porzioni del rifugio Tuckett (pp.ed.245, 246) e dalla stazione a monte della teleferica (p.ed.247); il tutto giusto il tipo di frazionamento n.174/2020 citato in premessa, nonché censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Tre Ville con i seguenti dati, in ditta intestati alla parte alienante per i corrispondenti diritti, e precisamente: **Comune Catastale Ragoli II 302 particelle edificiali:**

- **244 foglio 20 e particella edificiale 247 foglio 20** graffate Località Rifugio Tuckett piano T zona censuaria 4 categoria C/2 classe 1 consistenza metri quadrati 112 superficie metri quadrati 119 Rendita catastale Euro 381,77 Valore IM.I.S. Euro 64.137,36;
 - **245 foglio 20** Località Rifugio Tuckett piano T zona censuaria 4 categoria A/11 classe 1 consistenza vani 0,5 superficie metri quadrati 3 Rendita catastale Euro 16,53 Valore IM.I.S. Euro 2.777,04
 - **246 foglio 20** Località Rifugio Tuckett piano T zona censuaria 4 categoria A/11 classe 1 consistenza vani 1,5 consistenza metri quadrati superficie metri quadrati 12 Rendita catastale Euro 49,58 Valore IM.I.S. Euro 8.329,44.
- Quanto in oggetto è graficamente rappresentato nelle planimetrie depositate nel Catasto Fabbricati in data , alle quali si fa espresso riferimento. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29, comma 1-bis della Legge 27 Febbraio 1985 n.52, la **COMUNITA'**

COMPRAVENDITA E COSTITUZIONI DI SERVITU'

Tra i sottoscritti:
, nato a () il , residente a (), n., Codice Fiscale , il quale interviene al presente atto non in proprio bensì in **COMUNITA' DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ** con sede in (), n. , avente numero di codice fiscale n. p.iva , in forza dei poteri al medesimo conferiti dal vigente statuto sociale nonché in esecuzione della delibera , e quindi in valida rappresentanza della **Comunità stessa;**

, nata a () il , residente a (), n., Codice Fiscale , domiciliata per la carica presso la sede dell'Associazione di cui infra, che interviene al presente atto non in proprio, bensì in qualità di Presidente del Consiglio Centrale e legale rappresentante della **SOCIETA' DEGLI ALPINISTI TRIDENTINI - S.A.T.** (in seguito brevemente denominata **S.A.T.**) con sede in Trento (TN), Via Mancini n. 57, Codice Fiscale n.80003990225, Partita Iva 00438280224, con domicilio digitale pec: sat@pec.sat.tn.it, ente riconosciuto quale persona giuridica privata con delibera della Giunta Provinciale di Trento n.9155 del 17 luglio 1991 ed iscritta al n.31 del Registro Provinciale delle Persone Giuridiche, in forza dei poteri alla medesima conferiti dai vigenti patti sociali ed in esecuzione della delibera del Consiglio Centrale SAT del e quindi in valida rappresentanza dell'ente stesso;

premesse che:

- la **COMUNITA' DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ** è proprietaria degli immobili in Comune Catastale di Ragoli II particelle edificiali 237 (duecentotrentasette), 238 (duecentotrentotto), 239 (duecentotrentanove), 240 (duecentoquaranta), particelle fondiarie 27/1 (ventisette/uno) e 31/1 (trentuno/uno);
- la **SOCIETA' DEGLI ALPINISTI TRIDENTINI - S.A.T.** è proprietaria dei rifugi Tuckett e Sella in Comune Catastale di Ragoli II particelle edificiali 17 (diciasette) e 18 (diciotto), entrambi la p.f.31/1 sopradescritta;
- in vista della stipulazione del presente atto avente ad oggetto, tra maggior consistenza, anche la cessione della proprietà superficiliaria fino al giorno 30 (trenta) novembre 2032 (due milatrentadue) delle stazioni di valle e monte della teleferica insistenti sulle pp.ed.237 e 240 nonché di alcune parti accessorie al rifugio Tuckett insistenti sulle pp.ed.238 e 239, è stato predisposto dal tecnico Walter Daloss, iscritto al Collegio dei geometri di Trento, il tipo di frazionamento n.174/2020 presentato all'Ufficio del Catasto di Tione il 1° aprile 2020 ed approvato dallo stesso Ufficio il giorno 7 aprile 2020, che sarà esibito in sede di presentazione dell'istanza tavolare relativa al presente atto, con il quale sono state erette sulle suddette

DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ dichiara e la SOCIETA' DEGLI ALPINISTI TRIDENTINI - S.A.T., previa visione e riscontro, ne prende atto, che i dati catastali sopra indicati e le planimetrie depositate in Catastro sono conformi allo stato di fatto delle unita' immobiliari urbane sopra descritte, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ed in particolare che non sussistono difformita' rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita o da comportare l'obbligo di presentazione di una nuova planimetria, ai sensi della normativa in vigore. Si precisa, altresì, che l'istestazione catastale degli immobili in contratto è conforme alle risultanze del Libro Fondiario.

Parte Seconda

Costituzioni di servitù a tempo determinato

Contestualmente, la COMUNITA' DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ, come sopra rappresentata, costituisce a carico dei terreni di sua proprietà di seguito indicati ed a favore degli immobili di proprietà della SOCIETA' DEGLI ALPINISTI TRIDENTINI - S.A.T., che, come sopra rappresentata, accetta, le seguenti servitù con durata sino al :

- a) servitù di tollerare la posa ed il mantenimento dei piloni di sostegno e dei cavi della teleferica a carico delle particelle fondiarie 27/1 (ventisette/uno) e 31/1 (trentuno/uno) in C.C. Ragoli II ed a favore della neo p.ed. superficiera 247 (duecentoquarantasette) C.C. Ragoli II di proprietà della SOCIETA' DEGLI ALPINISTI TRIDENTINI - S.A.T., immobile costituito dalla stazione di monte di detta teleferica, su una superficie complessiva di 8.372 (ottomilatrecentosettantadue) metri quadrati - ossia 2.392 (duemilatrecentoventadue) metri di sviluppo lineare per 3,5 (tre virgola cinque) metri di larghezza - come individuato con area nella planimetria di data , a firma del geometra ,
- b) che si allega al presente atto sotto la lettera "C";
- b) servitù di tollerare la posa ed il mantenimento di un acquedotto (incluse tubazioni, depositi idrici e pozzetti di ispezione) a carico della p.f. 31/1 (trentuno/uno) in C.C. Ragoli II ed a favore delle p.ed. 17 (dicassette) e 18 (diciotto) in C.C. Ragoli II di proprietà della SOCIETA' DEGLI ALPINISTI TRIDENTINI - S.A.T., costituita dai Rifugi Tuckett e Sella, su una superficie complessiva di 842,47 (ottocentoquarantadue virgola quarantasette) metri quadrati, come individuato con area nella planimetria di data , a firma del geometra ,
- che si allega al presente atto sotto la lettera "D";
- c) servitù di tollerare la posa ed il mantenimento di tubazioni di collegamento idrico, del gas g.p.l. ed elettrico a carico della p.f. 31/1 (trentuno/uno) in C.C. Ragoli II ed a favore delle p.ed. 17 (dicassette) e 18

(diciotto) in C.C. Ragoli II di proprietà della SOCIETA' DEGLI ALPINISTI TRIDENTINI - S.A.T., sopradescritte, su di una superficie complessiva di 86 (ottantasei) metri quadrati, come individuato con area nella planimetria di data , a firma del geometra , che si allega al presente atto sotto la lettera "D";

d) servitù di tollerare la posa ed il mantenimento dell'impianto di messa a terra a carico della p.f. 31/1 (trentuno/uno) in C.C. Ragoli II ed a favore delle p.ed. 17 (dicassette) e 18 (diciotto) in C.C. Ragoli II di proprietà della SOCIETA' DEGLI ALPINISTI TRIDENTINI - S.A.T., sopradescritte, su di una superficie complessiva di 179 (centosettantanove) metri quadrati, come individuato con area nella planimetria di data , che si allega al presente atto sotto la lettera "D".

Tutte le servitù sopra costituite avranno efficacia sino al

La parte concedente, come rappresentata, dichiara che le servitù sopradescritte sono a carico degli immobili censiti nel Catastro Fondiario con i seguenti dati, in ditta intestati alla COMUNITA' DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ, e precisamente: Comune Catastrale Ragoli II 302 particelle fondiarie:

- 27/1 Fogli di mappa 8, 9, 10 Partita Tavolare 2 coltura bosco classe 6 superficie metri quadrati 10526289 Reddito Dominicale Euro 13.590,93 Reddito Agrario Euro 1.630,91 e coltura alpe classe 4 superficie metri quadrati 345972 Reddito Dominicale Euro 125,08 Reddito Agrario Euro 53,60;
 - 31/1 foglio di mappa 10 Partita Tavolare 2 coltura improduttivo superficie metri quadrati 15480378, di sua proprietà ed a favore degli immobili censiti nel Catastro Fabbricati con i seguenti dati, e precisamente: Comune Catastrale Ragoli II 302 particelle edificabili:
 - 244 foglio 20 e particella edificabile 247 foglio 20 grafate Località Rifugio Tuckett piano I zona censuaria 4 categoria C/2 classe 1 consistenza metri quadrati 112 superficie metri quadrati 119 Rendita catastale Euro 381,77 Valore IM.I.S. Euro 64.137,36;
 - 17 subalterno 1 foglio 20 Località Rifugio Tuckett piani SI-T-1-2 zona censuaria 4 categoria A/11 classe 1 consistenza vani 24,5 superficie metri quadrati 546 Rendita catastale Euro 809,80 Valore IM.I.S. Euro 136.046,40;
 - 18 foglio 20 Località Vallastinella piani SI-T-1-2 zona censuaria 4 categoria A/11 classe 2 consistenza vani 14,5 superficie metri quadrati 244 Rendita catastale Euro 546,67 Valore IM.I.S. Euro 91.840,56;
- di proprietà della SOCIETA' DEGLI ALPINISTI TRIDENTINI - S.A.T.

Parte Terza

Costituzione di servizi perpetua

La COMUNITA' DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ, come sopra rappresentata, concede a carico della P.F.31/1 C.C. Ragoli II di sua proprietà ed favore della P.ed. 17 C.C. Ragoli II, costituita dal Rifugio Tuckett di proprietà della SOCIETA' DEGLI ALPINISTI TRIDENTINI - S.A.T., che, come sopra rappresentata, accetta, una servitù perpetua di tollerare la costruzione, inclusa l'apertura di vedute, a distanza dal confine inferiore a quella di legge, come specificamente individuata nella planimetria allegata sotto la lettera "D", al solo scopo di consentire il mantenimento del volume di 93,16 (novantatre virgola sedici) metri cubi complessivi costruito dalla S.A.T. su sua proprietà alcuni anni fa sui lati sud (terrazza esterna) ed ovest (terrazza) del Rifugio Tuckett. Pertanto, la servitù in parola non potrà, in alcun caso, essere esercitata costruendo nuovi volumi oltre a quello complessivo sopra detto, specificamente individuato nella planimetria allegata sotto la lettera "D".

Detta servitù è costituita a carico dell'immobile P.F.31/1 C.C. Ragoli II di proprietà della COMUNITA' DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ ed favore della P.ed. 17 C.C. Ragoli II di proprietà della SOCIETA' DEGLI ALPINISTI TRIDENTINI - S.A.T., i cui dati catastali sopra indicati devono intendersi qui come integralmente riportati ed accettati.

Parte Quarta

Diritto di utilizzo

La COMUNITA' DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ, come sopra rappresentata, concede l'utilizzo alla SOCIETA' DEGLI ALPINISTI TRIDENTINI - S.A.T., che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, delle aree di seguito elencate della P.F.31/1 C.C. Ragoli II, tutte situate nei pressi dei rifugi Tuckett e Sella e della stazione di monte della teleferica, come specificamente individuate nella planimetria allegata sotto la lettera "E" al presente contratto:

- a) due aree, per 891 (ottocentotrentuno) metri quadrati complessivi, da utilizzare quali aree di transito;
 - b) un'area, di 147 (centoquarantasette) metri quadrati da utilizzare quale piazzola di atterraggio dell'elicottero;
 - c) due aree, per 132 metri quadrati complessivi, da utilizzarsi per il posizionamento dei tavolini esterni;
 - d) un'area, di 8,55 m² (due m) da utilizzarsi per il posizionamento di una tettoia in legno;
 - e) alcune aree, per 328,20 (trecentoventotto virgola venti) metri quadrati complessivi, da utilizzare per realizzare e mantenere un marciapiedi, un orto, un recinto per il pascolo di animali, uno stenditoio ed una piccola fontana.
- Tutte le concessioni in uso di cui sopra avranno efficacia sino al 30 novembre 2032.

ARTICOLO 2 - PRECISAZIONI IMMOBILIARI

La compravendita è convenuta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto, ben noto a chi acquista, in cui attualmente si trova quanto alienato, con tutte le accessioni, pertinenze, parti ed utilità comuni, diritti favolamente e/o per legge congiunti, proprietà e consorziabilità, servitù attive e passive inerenti; il tutto così come risultante dal libro fondiario.

La parte acquirente dichiara di ben conoscere quanto acquistato ed il relativo stato dei luoghi, di aver trovato il tutto di suo gradimento e di non avere eccezioni o pretese da far valere al riguardo.

La parte acquirente da atto di aver ricevuto tutte le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica degli immobili P.ed.245 e 246 in C.C. Ragoli II sopra descritti, comprensiva dell'Attestato di prestazione energetica emesso in data _____ con codice _____

dal Partito _____, iscritto _____, all'elenco dei certificatori di Odetech con il n. _____ che si allega al presente atto in originale sotto la lettera "A" e già messo a sua disposizione. La parte venditrice dichiara che l'attestato è pienamente valido ed efficace, non è scaduto e non risulta decaduto. La parte acquirente dichiara di essere edotta del fatto che l'attestato ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio e deve essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'immobile di riferimento, fermo restando il rispetto delle prescrizioni per la suddetta operazione di controllo.

I comparanti si danno atto, inoltre, che relativamente agli altri immobili urbani in contratto non ricorrono i presupposti per l'obbligo di dotazione e relativa allegazione dell'attestato di certificazione/prestazione energetica, ai sensi della vigente normativa in materia.

ARTICOLO 3 - PREZZO E RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

A) Il prezzo della vendita della proprietà superficiale a tempo determinato è stato tra le parti convenuto in complessivi Euro _____, di cui Euro _____

_____ annui per la proprietà superficiale della P.ed.244, Euro _____ annui per la proprietà superficiale della P.ed.247, Euro _____ annui per la proprietà superficiale della P.ed.245 ed Euro _____ annui per la proprietà superficiale della P.ed.246; il cui pagamento è regolato come segue:

- quanto ad Euro _____ la COMUNITA' DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ dichiara di averli già ricevuti dalla SOCIETA' DEGLI ALPINISTI TRIDENTINI - S.A.T. mediante _____

- quanto ai residuali Euro _____ la SOCIETA'

DEGLI ALPINISTI TRIDENTINI - S.A.T. si obbliga a pagarli alla COMUNITA' DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ in dodici rate annuali di Euro ciascuna da pagarsi in via anticipata entro e non oltre il 31 (trentuno) gennaio di ogni anno. La prima rata scadrà il 31 (trentuno) gennaio 2021 (duemilaventuno).

Stante quanto sopra la COMUNITA' DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ rilascia quietanza per la somma pagata e rinuncia all'ipoteca legale;

b) Il prezzo delle costituzioni di servitù a tempo determinato di cui alla parte seconda dell'articolo 1 è stato tra le parti convenuto in complessivi Euro ; il cui pagamento è regolato come segue:

- quanto ad Euro la COMUNITA' DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ dichiara di averli già ricevuti dalla SOCIETA' DEGLI ALPINISTI TRIDENTINI - S.A.T. mediante

- quanto ai residui Euro la SOCIETA' DEGLI ALPINISTI TRIDENTINI - S.A.T. si obbliga a pagarli alla COMUNITA' DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ in dodici rate annuali di Euro ciascuna da pagarsi in via anticipata entro e non oltre il 31 (trentuno) gennaio di ogni anno. La prima rata scadrà il 31 (trentuno) gennaio 2021 (duemilaventuno).

Stante quanto sopra la COMUNITA' DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ rilascia quietanza per la somma pagata e rinuncia all'ipoteca legale;

c) Il prezzo della costituzione di servitù perpetua di cui alla parte terza dell'articolo 1 è stato tra le parti convenuto in complessivi Euro ; somma che la COMUNITA' DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ dichiara di ricevere dalla SOCIETA' DEGLI ALPINISTI TRIDENTINI - S.A.T. contestualmente alla stipula del presente atto mediante

Stante quanto sopra la COMUNITA' DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ rilascia quietanza di saldo e rinuncia all'ipoteca legale;

d) Il prezzo per i diritti di uso a tempo determinato di cui alla parte quarta dell'articolo 1 è stato tra le parti convenuto in complessivi Euro ; il cui pagamento è regolato come segue:

- quanto ad Euro la COMUNITA' DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ dichiara di averli già ricevuti dalla SOCIETA' DEGLI ALPINISTI TRIDENTINI - S.A.T. mediante

- quanto ai residui Euro la SOCIETA' DEGLI ALPINISTI TRIDENTINI - S.A.T. si obbliga a pagarli alla COMUNITA' DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ in dodici rate annuali di Euro ciascuna da pagarsi in via anticipata entro e non oltre il 31 (trentuno)

gennaio di ogni anno. La prima rata scadrà il 31 (trentuno) gennaio 2021 (duemilaventuno).

Stante quanto sopra la COMUNITA' DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ rilascia quietanza per la somma pagata e rinuncia all'ipoteca legale.

ARTICOLO 4 - GARANZIE

La parte alienante garantisce la piena ed incondizionata proprietà e libera disponibilità dei beni trasferiti, il pacifico accesso ai medesimi e la loro libertà da pesi, vincoli, diritti di prelazione, opzione o di terzi in genere, pignoramenti, privilegi anche fiscali, ipoteche, cause di evizione derivanti anche da azioni di restituzione promosse da terzi ed altre formalità pregiudizievoli, ulteriori rispetto alle servitù ed ai vincoli apparsi al libro fondiario, prestando la garanzia per evizione come per legge, ad eccezione dell'annotazione dell'assoggettamento alla Legge 16 giugno 1927 n.1766 con natura di terre di uso civico gravante sulle p.ed.237, 238, 239, 240, sulle pp.ff.27/1, 31/1 nonché sulle neo formate p.ed.244, 245, 246, 247, tutte in C.C. Ragoli II intavolato sub G.N.546/1942. Al riguardo le parti si danno atto che il diritto di uso civico di cui alla Legge n.1766/1927 su tutte le aree in oggetto è sospeso per tutta la durata di tali diritti in esecuzione della Delibera dell'Assemblea Generale della Comunità n. e della Determinazione del dirigente del Servizio Autonomie Locali della Provincia Autonoma di Trento n. Provinciale n.6/2005.

ARTICOLO 5 - EFFETTI - POSSESSO - PATTI ACCESSORI

La parte acquirente è immessa sin dalla data odierna nel possesso di quanto acquistato, decorrendo rispettivamente a suo beneficio e carico ogni conseguenza utile ed onerosa. La parte venditrice dichiara e garantisce di essere in regola con il pagamento di qualsiasi tassa, imposta od altro onere fiscale afferente quanto alienato, obbligandosi comunque a corrispondere quanto eventualmente ancora dovuto a tale titolo sino alla stipula del presente atto, anche se accertato, accertabile od iscritto a ruolo in data successiva.

ARTICOLO 6 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE

La parte venditrice garantisce la regolarità edilizia ed urbanistica delle porzioni immobiliari urbane in contratto (p.ed.244, 245, 246, 247 in C.C. Ragoli II), nonché la loro idonea destinazione all'uso per cui sono state alienate, e dichiara che:

* quanto alla p.ed.244 in C.C. Ragoli II

- gli stessi sono stati realizzati in forza ed in conformità

* quanto alla p.ed.245 in C.C. Ragoli II

- gli stessi sono stati realizzati in forza ed in conformità a

* quanto alla p.ed.246 in C.C. Ragoli II

- gli stessi sono stati realizzati in forza ed in conformità a

* quanto alla p.ed.247 in C.C. Ragoli II

- gli stessi sono stati realizzati in forza ed in conformità a

* successivamente a quanto alienato non sono state apportate modifiche che avrebbero comportato la richiesta di titoli edilizi od in sanatoria, né per lo stesso sono stati adottati i provvedimenti sanzionatori di cui alla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica.

Terreni, aree scoperte, consorzialità e proprietà relative a quanto alienato sono di superficie complessiva inferiore a 5.000 (cinquemila) metri quadrati e costituiscono pertinenza degli edifici p.ed.244, 245, 246, 247 in C.C. Ragoli II, dichiarati al Catasto Fabbricati, per cui si omette l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica.

ARTICOLO 7 - **INTRAVALLAZIONE**

Le parti autorizzano il Notaio autenticante a curare l'intravallazione del presente atto, eleggendo a tal fine domicilio speciale nel suo studio, presso il quale chiedono la notifica del decreto tavolare in unico esemplare.

ARTICOLO 8 - **DICHIARAZIONI FISCALI**

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della parte acquirente.

Le Parti, consapevoli della responsabilità penale cui possono incorrere in caso di dichiarazioni false e mendaci, nonché della sanzione amministrativa e dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 35 comma 22 del d.l. 4 luglio 2006 n.223, convertito con legge 4 agosto 2006 n.248, successive modifiche ed integrazioni, dichiarano in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del d.p.r. n.445/2000:

- che per la stipula del presente contratto non si sono avvalse dell'opera di alcun mediatore immobiliare;

- che il prezzo è e sarà pagato con le modalità indicate al precedente articolo 3.
Trento, il giorno

Repertorio n.

Raccolta n.

AUTENTICAZIONE DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritta dottoressa Francesca Prezioso, Notaio residente in Trento, con studio in Via G. Mancini n.22 (ventidue), iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Trento e Rovereto, che

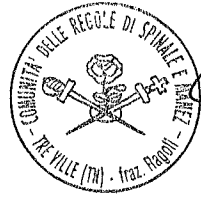
il nato a _____, il quale interviene al presente atto non in proprio bensì in **COMUNITA' DELLA REGOLE DI SPINALE E MANEZ** con sede in _____, n. _____, avente numero di codice fiscale n. _____, in forza dei poteri al medesimo conferiti dal vigente statuto sociale nonché in esecuzione della delibera _____, da un lato, _____, residente a _____, domiciliata per la carica presso la sede dell'Associazione di cui infra, che interviene al presente atto non in proprio, bensì in qualità di Presidente del Consiglio Centrale e legale rappresentante della **SOCIETA' DEGLI ALPINISTI TRIDENTINI - S.A.T.** (in seguito brevemente denominata S.A.T.) con sede in Trento (TN), Via Mancini n. 57, Codice Fiscale n.80003990225, Partita Iva 00438280224, con domicilio digitale pec: sat@pec.sat.tn.it, ente riconosciuto quale persona giuridica privata con delibera della Giunta Provinciale di Trento n.9155 del 17 luglio 1981 ed iscritta al n.31 del Registro Provinciale delle Persone Giuridiche, in forza dei poteri alla medesima conferiti dai vigenti patti sociali ed in esecuzione della delibera del Consiglio Centrale SAR del _____ e quindi in valida rappresentanza dell'ente stesso, dall'altro lato, tutti cittadini italiani, delle cui identità personali, qualifiche e poteri io Notaio sono certo, hanno reso in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. n.445/2000, per quanto di relativa

spettanza, le dichiarazioni di cui all'articolo 35, comma 22
d.l. 4 luglio 2006 n.223, convertito con legge 4 agosto 2006
n.248, in materia edilizia-urbanistica e di stato civile, mi
hanno dispensato dalla lettura di quanto allegato, per
averne piena ed esatta conoscenza, ed hanno sottoscritto
oggi in mia presenza, oltre l'allegato, la scrittura che
precede, previa sua lettura da me notario datane, in calce

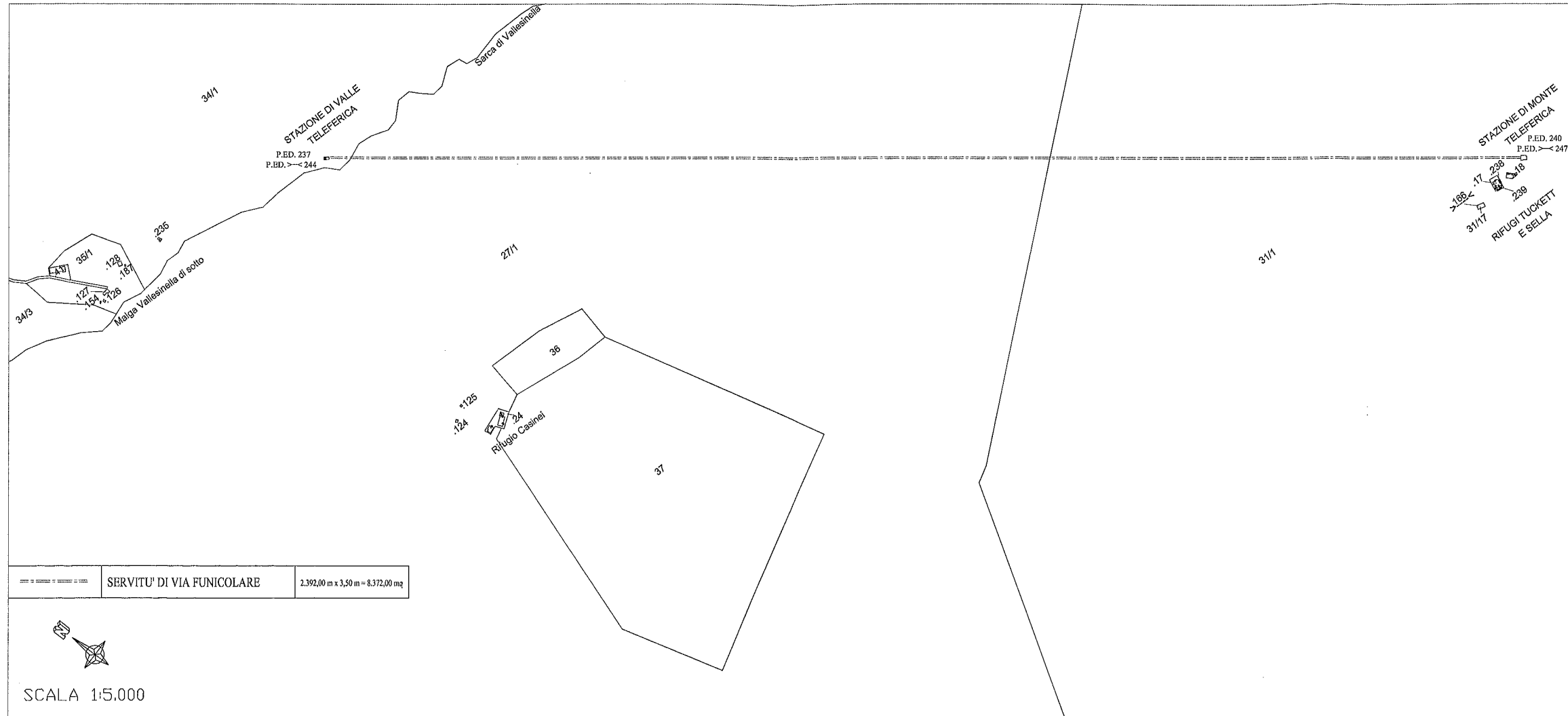
fogli di cui si compone, alle ore

In Trento, nel mio studio, il giorno

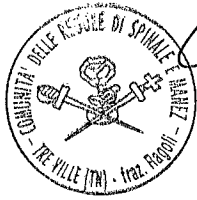
ALLEGATO B
alla delib. n° 37/2021 del 11.03.2021
del Comitato Amministrativo



IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

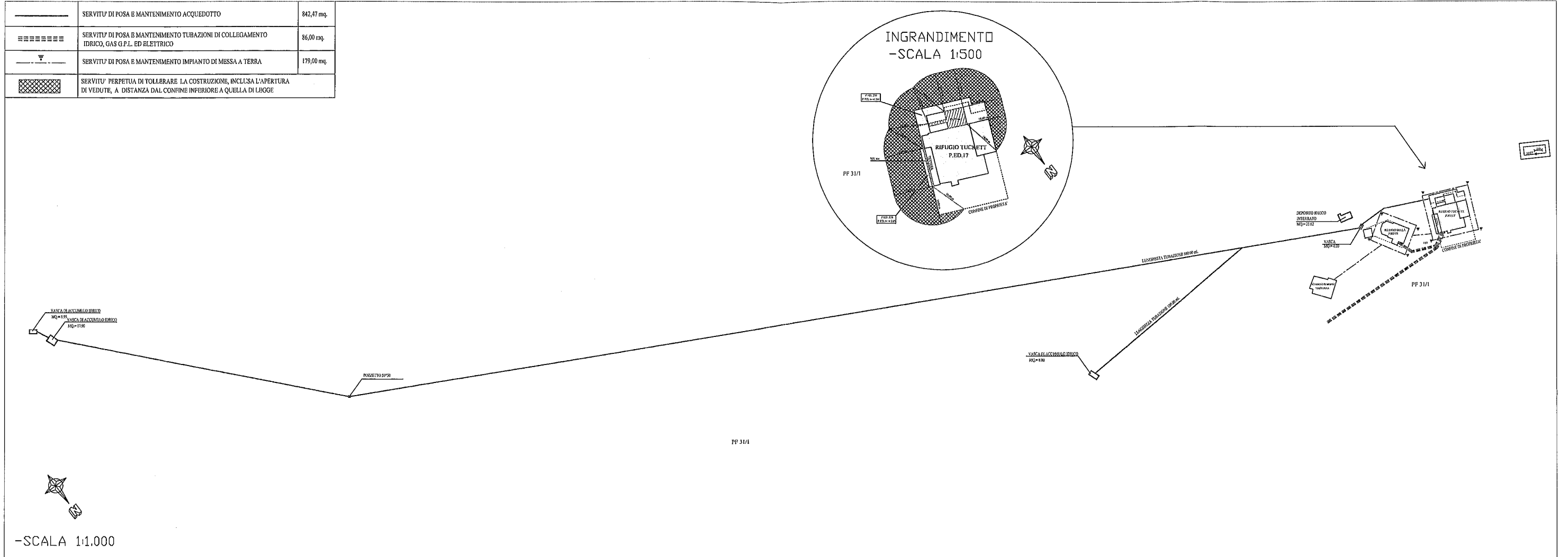


ALLEGATO C
 alla delib. 37/2021 del 11.03.2021
 del Comitato Amministrativo



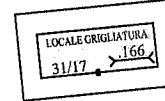
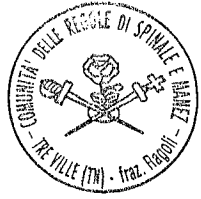
IL SEGRETARIO
 dott. Giuseppe Stefani

	SERVITU' DI POSA E MANTENIMENTO ACQUEDOTTO	842,47 mq.
	SERVITU' DI POSA E MANTENIMENTO TUBAZIONI DI COLLEGAMENTO IDRICO, GAS G.P.L. ED ELETTRICO	86,00 mq.
	SERVITU' DI POSA E MANTENIMENTO IMPIANTO DI MESSA A TERRA	179,00 mq.
	SERVITU' PERPETUA DI TOLLERARE LA COSTRUZIONE, INCLUSA L'APERTURA DI VEDUTE, A DISTANZA DAL CONFINE INFERIORE A QUELLA DI LEGGE	

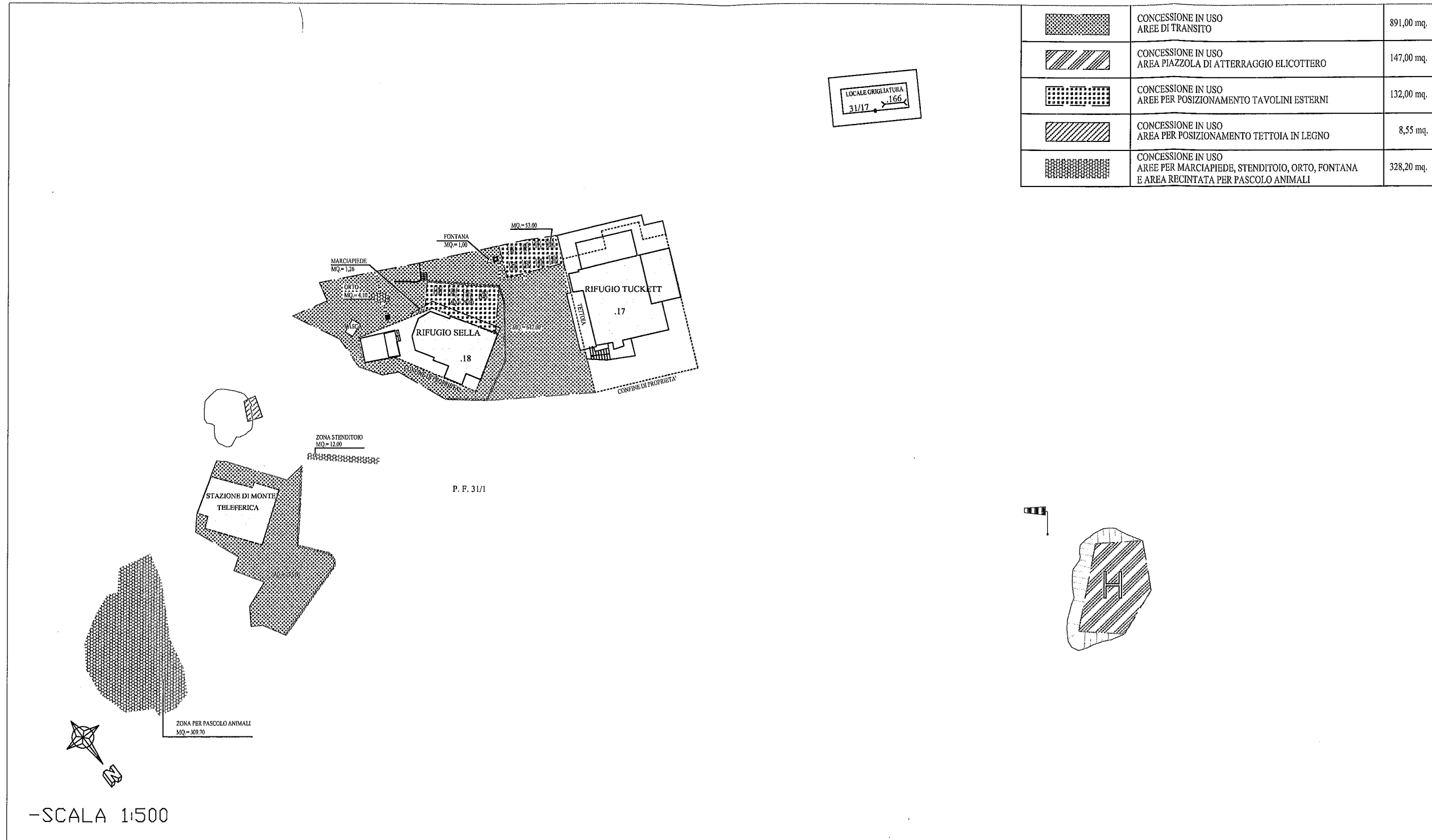


ALLEGATO Δ
 alla delib. 37/2021 del 11.03.2021
 del Comitato Amministrativo

IL SEGRETARIO
 dott. Giuseppe Stefani



	CONCESSIONE IN USO AREE DI TRANSITO	891,00 mq.
	CONCESSIONE IN USO AREA PIAZZOLA DI ATTERRAGGIO ELICOTTERO	147,00 mq.
	CONCESSIONE IN USO AREE PER POSIZIONAMENTO TAVOLINI ESTERNI	132,00 mq.
	CONCESSIONE IN USO AREA PER POSIZIONAMENTO TETTOIA IN LEGNO	8,55 mq.
	CONCESSIONE IN USO AREE PER MARCIAPIEDE, STENDITOIO, ORTO, FONTANA E AREA RECINTATA PER PASCOLO ANIMALI	328,20 mq.

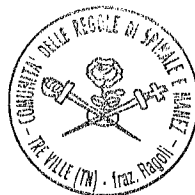


Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Alberto Giovanella

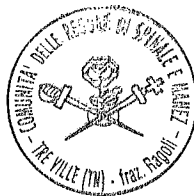
Il Segretario
Giuseppe Stefani



ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITÀ E PUBBLICAZIONE

Ai sensi dell'art. 19 dello Statuto della Comunità delle Regole di Spinale e Manez e dell'art. 183 della L.R. 2/2018:

1. la presente deliberazione è **esecutiva dal 11.03.2021**, in quanto è stata dichiarata immediatamente esecutiva;
2. copia della presente deliberazione è **pubblicata** all'albo telematico e agli albi fisici a disposizione della Comunità delle Regole per dieci giorni consecutivi **dal 16.03.2021 al 26.03.2021**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani